



JSS19053219

Številka: 352-108/2019-2 4000
Datum: 21. 06. 2019



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012
Zarnikova 3
1000 Ljubljana
tel. h.c. 01 306 14 36
tel. tajništva 01 306 14 00
faks 01 306 14 10
e pošta jss.mol@ljubljana.si

**MESTNI SVET MOL MS
MESTNI TRG 1
1000 LJUBLJANA**

ZADEVA: Odgovor na svetniško vprašanje - razvojna cona Bizovik

Spoštovani!

Na podlagi svetniških vprašanj, ki so bila naslovniku s strani Svetniškega kluba N.Si postavljena z dopisom št.: 90000-13/2019-30 z dne 17.6.2019, podajamo pojasnila glede projekta gradnje stanovanjske soseske z neprofitnimi najemnimi stanovanji na območju razvojne cone Bizovik.

Svetniško vprašanje: Svetniški klub NSI zanima, v kakšni fazi se trenutno nahaja projekt. Koliko zemljišč ste že odkupili in koliko jih še nameravate?

Projekt je v tem trenutku v različnih fazah pridobivanja zemljišč (ts. poizvedbe, preverjanja zainteresiranosti za prodajo, pogajanja, uveljavljanje predkupne pravice, ...) od različnih subjektov (fizičnih oseb, oseb javnega prava, Mestne občine Ljubljana). S pridobitvijo zemljišč želi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) v čim večji možni meri zaokrožiti lastništvo zemljišč na območju, z namenom najbolj optimalne izvedbe investicijskega projekta izgradnje novih neprofitnih stanovanj na tem območju.

Na območju Razvojne cone Bizovik ima JSS MOL trenutno v lasti 11.414 m² zemljišč, ki jih je pridobil z nakupi od fizičnih oseb v začetku leta 2019.

JSS MOL je v začetni fazi pridobivanja 3.905 m² zemljišč od DUTB, ki je naročila oceno vrednosti zemljišč, ki bo izdelana predvidoma konec avgusta 2019, in začetni fazi pridobivanja 3.441 m² zemljišč, ki so v lasti fizične osebe. Na že pridobljena zemljišča in na zemljišča v pridobivanju mejijo še zemljišča v lasti RS v izmeri 2.062 m², ki je MOL obvestila, da je zemljišča pripravljena zamenjati za zemljišča MOL, ki jih potrebuje Slovenska vojska za potrebe obrambe. JSS MOL je na MORS naslovil prošnjo za posredovanje podatkov o zemljiščih v lasti RS (in upravljanju MORS), ki bi jih bilo na tem območju še mogoče kupiti, saj iz uradnih evidenc izhaja, da je na lokaciji še precej zemljišč v lasti RS (v upravljanju MORS). JSS MOL je zainteresiran tudi za odkup zemljišč v lasti fizičnih oseb na tej lokaciji.

Na območju Razvojne cone Bizovik je MOL uveljavljala predkupno pravico za nakup zemljišč v skupni izmeri 10.046 m², ki jih je prodajalo MORS. Po sklenitvi prodajne pogodbe bodo zemljišča prenesena v namensko premoženje JSS MOL. V namensko premoženje JSS MOL bodo prenesena tudi zemljišča v površini 14.000 m², ki jih MOL že ima v lasti.

JSS MOL in MOL imata trenutno torej v lasti skupno 35.460 m² (ob upoštevanju, da bo sklenjena prodajna pogodba z MORS na podlagi uveljavljanja predkupne pravice).

Svetniško vprašanje: Kdaj je predvideno, da bo Mestni svet MOL obravnaval osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje razvojne cone Bizovik, s katerim se bo bolj natančno opredelilo, kakšna stanovanjska soseska naj bi bila na tem območju.

Svetniško vprašanje: Kdaj je načrtovana predvidena gradnja omenjenega projekta?

Oddelek za urejanje prostora (MOL OUP) je preveril določila Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (OPN MOL ID) za območje predvidenega OPPN.

Bistvene usmeritve oziroma urbanistični pogoji za posege v območje OPPN so:

- Območje je namenjeno ureditvi trajnostne soseske z nično energetske bilanco;
- Urbanistično arhitekturna zasnova mora upoštevati možnost navezave na Ljubljano;
- Sočasno z gradnjo večstanovanjskih objektov je treba predvideti umestitev vrta;
- Zasnova pozidave mora predvideti tudi ureditev trga;
- Zasnova mora predvideti vzdolžno komunikacijo ob reki Ljubljanici in ureditev zelenih povezovalnih pasov v smeri Ljubljana – Litjska cesta, ki so sestavni del širšega omrežja zelenih površin;
- Gradnja stavb v območju ni dopustna pred izvedbo rekonstrukcije Litjske ceste in izvedbo podaljška Chengdujske na Litjsko cesto;
- Pri načrtovanju komunalne infrastrukture je treba predvideti zadostne zmogljivosti z oskrbo vseh novo načrtovanih območij med Golovcem in Ljubljano;
- Za območje je potrebna izvedba javnega urbanističnega natečaja..

Pri analiziranju območja OPPN je MOL OUP ugotovil:

- Območje je veliko približno 30 ha;
- Območje je uvrščeno med razvojna območja, saj gre za širitev mesta in novogradnjo;
- Območje je infrastrukturno in tudi prometno z vidika javnega transporta slabo opremljeno;
- Za pripravo OPPN je potrebna predhodna izdelava strokovnih podlag z vidika urbanističnih usmeritev za posege v prostor za celotno območje OPPN ter strokovnih podlag z vidika gospodarske javne infrastrukture (prometnice, komunala) za območje med Štepanjskim naseljem, vzhodno avtocesto, Litjsko cesto in Ljubljano;
- Pred gradnjo novih objektov bo potrebno izvesti primarno komunalno energetske infrastrukturo, predvidoma vsaj razdelilno transformatorsko postajo - RTP Toplarna za potrebe elektroenergetskega omrežja naselja, kanal za odvajanje odpadne vode v Litjski in Chengdujski cesti s povezavo na kanalizacijski zbirnik A0 preko črpalnice ob fužinskem mostu na Chengdujski cesti ter vročevodno omrežje, ki ga je treba priključiti na omrežje v Fužinah.

OPPN se na MOL OUP ne obravnava oziroma ni v postopku priprave, prav tako niso v pripravi strokovne podlage ali natečajna naloga za izvedbo javnega urbanističnega natečaja.

Časovnica razvoja projekta torej še ni določena, saj je razvoj projekta (tako po vsebinski plati, kot po časovni plati) odvisen (tudi) od uspešnosti zaokroževanja lastništva zemljišč, pri čemer pa je potrebno poudariti, da so zemljišča v območju OPPN lastniško zelo razdrobljena, kar bistveno vpliva na razvoj načrtovanega projekta.

Pri tem vas seznanjamo, da je JSS MOL v Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019-2022 (točka 4.1.4.1., stran 33) vključil tudi projekt Litjska – Gramozna (OPPN Bizovik).

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019-2022 je na voljo na naslednji spletni povezavi:
<https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/11.-a-tocka-Stanovanjski-program-MOL-2019-2022.pdf>

Z lepimi pozdravi!

Pripravil-a:

Aleš Tomažin

Podsekretar za stanovanjske
zadeve – Vodja sektorja



Sašo Rink
Direktor